

# **Dokumentation av miljöuppföljning av Huge Bostäder AB (Huge) i samband med klimat- och miljöutskottets sammanträde den 12 september 2023**

## **Reflektioner och rekommendationer från kommunens miljöstrateger**

### **Sammanfattning**

Kommunens miljöstrateger är positiva till Huges systematiska arbete med miljö-, klimat-, och energiarbete. Det märks att dessa frågor genomsyrar kärnverksamheten och att man är väl medvetna om vilka mål och indikatorer i miljöprogrammet, samt åtgärder i handlingsplanen<sup>1</sup>, man förväntas arbeta med. Energieffektiviseringsarbetet löper från det dagliga driftarbetet, till investeringar som rustar för lägre energianvändning på lång sikt. Miljöstrategerna ser särskilt positivt på att samarbetet med SFAB har förstärkts under året, vilket även är en förslagen åtgärd i handlingsplanen.

Vad gäller miljöprogrammets temaområde hållbart byggande känner sig miljöstrategerna trygga med det arbete Huge bedriver och uppmuntrar att man fortsätter undersöka träbyggnation närmare.

Miljöstrategerna ser positivt på att Huge tycks ta ett helhetsgrepp kring frågan om transporter och mobilitet i och med att man arbetar med att ta fram en mobilitetsstrategi. Här rekommenderas Huge att ta hjälp av det arbete Sveriges Allmännyttan redan bedriver på området och att man funderar även på andra lösningar än laddplatser, t.ex. bil- och cykelpooler, leveransboxar och kollektivtrafik.

Det är glädjande att se att Huge även arbetar aktivt med biologisk mångfald och att man arbetar med att ta fram planer för det arbetet. Här rekommenderas Huge att samtidigt sätta upp mål och indikatorer för arbetet med biologisk mångfald, så att arbetet systematiseras.

---

<sup>1</sup> Handlingsplan med förslag på åtgärder som syftar till att nå klimat- och energimålen i miljöprogrammet.

**1. Huge är delansvarig för miljöprogrammets delmål 1.2 Kommunen och dess helägda fastighetsbolags energieffektivisering och produktion av förnybar energi bidrar till minskade växthusgasutsläpp, samt flera åtgärder<sup>2</sup> kopplat till delmålet i Handlingsplan med åtgärder för att nå klimat och energimålen [...]. Hur har Huge arbetat sedan senaste miljöuppföljningen för att energieffektivisera och minska sin totala energianvändning?**

**Reflektioner och rekommendationer:**

Miljöstrategerna ser positivt på att Huges energieffektiviseringsarbetet löper från det dagliga driftarbetet, till investeringar som rustar för lägre energianvändning på lång sikt. Miljöstrategerna ser särskilt positivt på att samarbetet med SFAB har förstärkts under året, vilket även är en förslagen åtgärd i handlingsplanen. Det är bra att man tittar på lönsamheten för solcellsinstallationer, så det inte bara blir en symbolåtgärd. Miljöstrategerna rekommenderar att man tittar vidare på frågan om att kombinera solceller och elbilsladdning.

**2. Huge är även delansvarig för miljöprogrammets delmål 2.1 Kommunen och dess helägda fastighetsbolag ska minska klimatpåverkan från egna entreprenader och byggnadsprojekt samt verka för detta hos privata aktörer, samt flera åtgärder<sup>3</sup> kopplat till delmålet i Handlingsplan med åtgärder för att nå klimat och energimålen [...]. Hur har Huge arbetat sedan senaste miljöuppföljningen för att minska klimatpåverkan från egna entreprenader och byggnadsprojekt?**

**Reflektioner och rekommendationer:**

Det är positivt att Huge använder sig av klimatberäkningar och miljöcertifiering av sin nyproduktion. Det ger en kvalitetsstämpel på att man täckt in viktiga aspekter som energianvändning och materialval för att uppföra hållbara byggnader. Miljöstrategerna rekommenderar att Huge fortsätter undersöka träbyggnation.

---

<sup>2</sup> Exempelvis 8.2.5 Planerade energieffektiviseringsåtgärder under programperioden, 8.2.6 Krav på energianvändning vid nyproduktion, 8.2.7 Solenergi strategier

<sup>3</sup> 8.4.4 Miljöcertifiering av nybyggnation, 8.4.5 Livscykelperspektiv, 8.4.6 Hållbara materialval, 8.4.7 Checklista för minskad klimatpåverkan

**3. I samband med kommunens senaste miljöbokslut konstaterade kommunens miljöstrateger att ”målet att få ned utsläppen från vägtransporter med 30% bedöms inte uppnås under programperioden”. På vilket sätt ser Huce möjligheter att bidra till att få ner utsläppen från vägtransporter i kommunen? Hur arbetar Huce idag med att underlätta hållbara transporter för sina boende? I handlingsplanen finns exempelvis åtgärd 8.1.13 Mobility management-åtgärder för hyresgäster, som Huce ansvarar för.**

**Reflektioner och rekommendationer:**

Det är positivt att Huce installerar laddplatser vid sina fastigheter. Det är också positivt att man arbetar på att ta fram en mobilitetsstrategi. Här rekommenderar miljöstrategerna att man tar ett helhetsperspektiv och tänker utanför normen kring att mobilitet i en hyresfastighet är likställt med att erbjuda alla boende varsin parkeringsplats någonstans i nära anslutning till fastigheten. Sveriges Allmännyttan<sup>4</sup> har studerat frågan och kommit fram till att 80% av hyresgästernas klimatpåverkan kommer från transporter till och från bostäderna, samtidigt som mindre än vartannat hushåll i allmännyttan har tillgång till bilburen mobilitet. Andra sätt att erbjuda mobilitet på kan exempelvis vara bil- och cykelpooler, kollektivtrafiklösningar samt möjligheter att jobba på distans. Sveriges Allmännyttan har ett mobilitetsnätverk som kan bidra med värdefulla insikter.

En förändrad syn i parkeringsfrågan, kanske särskilt i nyproduktion, möjliggör också att andra intressen och värden kan arbetas in i och omkring fastigheterna, t ex grönytor som kan hantera skyfall.

**4. Klimat- och miljöutskottet är intresserade av hur övrigt miljöarbete (utöver klimat och energi) genomförs och om det finns en struktur för det, både i kärnuppdrag och i det egna interna arbetet. Hur bedriver Huce miljöarbetet i form av**

**a) i verksamhetens kärnuppdrag (till exempel i drift och underhåll, investeringsplanering, gifter i miljön etc.), och**

**b) internt inom er egen verksamhet (till exempel bolagets bilar, inköp, lokaler etc.)?**

**c) arbete med grönytor och biologisk mångfald?**

**Reflektioner och rekommendationer:**

Miljöstrategerna ser positivt på att Huce har en trädvårdsplan och att man arbetar med att ta fram en plan för biologisk mångfald, samt att man arbetar med att ställa om gräsmattor till ängsliknande ytor. Miljöstrategerna rekommenderar att man sätter upp mål och indikatorer för arbetet med biologisk mångfald, så att arbetet systematiseras.

---

<sup>4</sup> <https://www.sverigesallmannytta.se/mobilitet/>

## Anteckningar

### **1. Huge är delansvarig för miljöprogrammets delmål 1.2 Kommunen och dess helägda fastighetsbolags energieffektivisering och produktion av förnybar energi bidrar till minskade växthusgasutsläpp, samt flera åtgärder<sup>5</sup> kopplat till delmålet i Handlingsplan med åtgärder för att nå klimat och energimålen [...]. Hur har Huge arbetat sedan senaste miljöuppföljningen för att energieffektivisera och minska sin totala energianvändning?**

Huge prioriterar det dagliga energieffektiviseringsarbetet. Arbetet drivs av energispecialist tillsammans med drifttekniker och tekniska specialister (t.ex. VVS). Veldig viktigt arbete som inte får missas. Det är genom detta arbete man kan identifiera och åtgärda energitjuvar. Fastighetsautomation har möjliggjort utveckling av arbetssättet och gett nya metoder för smartare och effektivare styrning av fastigheterna, exempelvis smart heating/effektstyrning. Kontinuerligt sker installation av frånluftvärmepumpar, fönsterbyten m.m.

Under året har Huge installerat spillvattenväxlare som återvinner värme i spillvatten och IMD (individuell mätning och debitering) av varmvatten i nyproduktion. Tidigare referensprojekt visar på att det kan generera 15% besparing i varmvattenanvändning.

Huge har tillsammans med Söderenergi initierat ett projekt kring effektoppar. Det stärker dialogen bolagen emellan där de hjälper varandra finna synergier: Huge styr bort sina effektoppar i användning, vilket gör att Söderenergi kan kapa sina effektoppar vad gäller produktion.

Huge är med i Allmännyttans klimatinitiativ som har det gemensamma målet att minska energianvändningen med 30% till 2030.

Ett annat ben i Huges energieffektiviseringsarbete är att man ställer krav på låg energianvändning vid nyproduktion. All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. För indikatorn ”Energianvändning” är målet nivå Guld, 70% av BBR:s energikrav.

Huge har ett arbetssätt för att utvärdera solceller, vilket görs i alla stam- och takrenoveringsprojekt. Analysen resulterar i en lönsamhetskalkyl. Huges första solcellsanläggning blir Botkyrkavägen 11 i Vårby Haga (20 000 kWh/år). Lönsamhet är svårt för Huge då man har relativt liten egenanvändning (fastighetsel) av el i sitt bestånd. Det mesta av elanvändningen ligger hos hyresgästerna (hushållsel) som har egna elavtal. Solceller kopplat till elbilsaddning kan ge bättre lönsamhet, vilket man tittar närmare på.

---

<sup>5</sup> Exempelvis 8.2.5 Planerade energieffektiviseringsåtgärder under programperioden, 8.2.6 Krav på energianvändning vid nyproduktion, 8.2.7 Solenergi strategier

**2. Hüge är även delansvarig för miljöprogrammets delmål 2.1 Kommunen och dess helägda fastighetsbolag ska minska klimatpåverkan från egna entreprenader och byggnadsprojekt samt verka för detta hos privata aktörer, samt flera åtgärder<sup>6</sup> kopplat till delmålet i Handlingsplan med åtgärder för att nå klimat och energimålen [...]. Hur har Hüge arbetat sedan senaste miljöuppföljningen för att minska klimatpåverkan från egna entreprenader och byggnadsprojekt?**

Hüge miljöcertifierar all nyproduktion enligt Miljöbyggnad. Det ger hus med låg energianvändning, bra inomhusklimat och giftfria material. Alla materialval loggas också i miljödatan SundaHus<sup>7</sup>. Nyproduktion Bonden 7 och Studentent 1 är uppdaterade enligt ny manual Miljöbyggnad 3.2

Hüge gör klimatberäkningar för nyproduktion. Betong, isolering, armering och väggar analyseras. Vidare har man gjort en klimatberäkning för ett stamrenoveringsprojekt som nu kan användas som referens och prioritera vilka åtgärder som har bäst verkan i framtida projekt. Man har även undersökt träbyggnation, där Allmännyttans kombohus är något man tittat extra på.

I dialog med konstruktör används en checklista för hållbart byggande (tillsammans med andra checklistor från exempelvis CityLab och BREEAM<sup>8</sup>).

**3. I samband med kommunens senaste miljöbokslut konstaterade kommunens miljöstrateger att ”målet att få ned utsläppen från vägtransporter med 30% bedöms inte uppnås under programperioden”. På vilket sätt ser Hüge möjligheter att bidra till att få ner utsläppen från vägtransporter i kommunen? Hur arbetar Hüge idag med att underlätta hållbara transporter för sina boende? I handlingsplanen finns exempelvis åtgärd 8.1.13 Mobility management-åtgärder för hyresgäster, som Hüge ansvarar för.**

Hüge har installerat 36 laddplatser sedan oktober 2022 samt installerat paketboxar i sina områden. En mobilitetsstrategi arbetas fram under året, som kommer peka ut hur Hüge kan arbeta mer aktivt med mobilitetsfrågan. Hüge ställer krav enligt BioDrivÖst och har samma kravnivå som kommunen och Husf i sina upphandlingar vad gäller exempelvis förnyelsebara bränslen och fossilfrihet.

---

<sup>6</sup> 8.4.4 Miljöcertifiering av nybyggnation, 8.4.5 Livscykelperspektiv, 8.4.6 Hållbara materialval, 8.4.7 Checklista för minskad klimatpåverkan

<sup>7</sup> systemstöd som underlättar hållbara materialval

<sup>8</sup> verktyg från Swedish Green Building Council, som också tillhandahåller miljöcertifieringen Miljöbyggnad.

**4. Klimat- och miljöutskottet är intresserade av hur övrigt miljöarbete (utöver klimat och energi) genomförs och om det finns en struktur för det, både i kärnuppdrag och i det egna interna arbetet. Hur bedriver Huga miljöarbetet i form av**

**a) i verksamhetens kärnuppdrag (till exempel i drift och underhåll, investeringsplanering, gifter i miljön etc.), och**

**b) internt inom er egen verksamhet (till exempel bolagets bilar, inköp, lokaler etc.)?**

**c) arbete med grönytor och biologisk mångfald?**

Huga är certifierade enligt ISO 14001 med fyra fokusområden (klimatpåverkan, avfall, materialval och biologisk mångfald). Rutiner finns för hantering av farligt avfall och kemikaliespill, och man hanterar dokumentation av kemiska produkter i ett nytt digitalt kemikaliehanteringssystem.

57 % av Hugas fordonsflotta är elfordon. Under 2024 ökar den siffran till 89%. De som inte kan bytas ut till eldrift kommer tankas med HVO. Trädgårdsmaskiner är en utmaning, där finns inte lika mycket eldrift/fossilfritt på marknaden.

Kopplat till grönytor och biologisk mångfald har Huga en trädvårdsplan för att säkerställa att träden har en lång livslängd. Man ställer om gräsmattor till ängsliknande ytor och planterar blommor som gynnar insekter. En plan för biologisk mångfald tas fram under året. Planteringsprojekt tillsammans med Unga För Orten. Därtill erbjuds hyresgäster odlingslådor.

## Frågestund

**Kommentar:** Bra och intressant att Hüge tar upp att hela organisationen bidrar, från ledning ned till den anställde som jobbar ute på ”golvet” med driften. Ett annat medskick är att mobilitetslösningar måste in tidigt i planeringen för att få effekt. Ytterligare ett medskick kring invasiva arter. Det är bra att jobba med problemet, men hur undvika att problemet uppstår initialt. När ett nytt område omvandlas, går att använda vitesföreläggande för markägare som inte tar hand om sådana saker.

**Fråga:** Huddinge ska vara stolt över ett bostadsbolag som jobbar hållbart och hur vi utnyttjar resurserna hållbart och socialt. Träbyggnation – hoppas det blir verklighet. Fönster – en firma kommer hem till mig för att montera energiglas, istället för att byta fönstret kan man sätta ett glas på insidan, gör ni inte det?

*Svar:* Vi gör det där det går, ibland är fönsterramen inte kompatibel för att göra det möjligt. Men vår utgångspunkt är att komplettera inte byta.

**Fråga:** Viktigt och jättebra att sprida information till sina hyresgäster om vad ni gör, vad hyresgästerna kan bidra med osv.

*Svar:* Vi jobbar med information, men ibland svårt att nå ut till samtliga hyresgäster.

**Fråga:** Tänker på det här med hyresgäster – har man inte team som går runt och pratar med hyresgästerna om energibesparingar och kan man erbjuda gästerna en uppsättning LED-lampor för att visa på effekterna. Finns det sådana uppsökande projekt?

*Svar:* Nja, vi har inte ett energiteam som går runt till våra hyresgäster, men ett stort ägaruppdrag är att renovera lägenheterna. Vi stamrenoverar 450–500 lägenheter per år och i de projekten görs även miljöförbättrande åtgärder. Då är det en lång process med mycket dialog med Hyresgästföreningen, information på hyresgästmöten och vi träffar även varje hyresgäst enskild och samlar upp frågor.

Inspel: Kommunen har en energi- och klimatrådgivningen, kanske kan Hüge och energirådgivningen samverka för att nå ut till hyresgästerna?

Medskick: Min BRF byggde 120 laddstationer, användningsgraden låg på 1 % innan men steg snabbt till 25 % efter installation. Efterfrågan ökar där möjligheten fanns.

**Fråga:** Solceller: om det inte är lönsamt går det att få med hyresgästerna och skicka ut den överblivna elen till dem, gemensam el?

Svar: Inte i dagsläget efter som vi och hyresgästerna har olika elavtal/abonnemang. Vårt avtal gäller fastighetselen (trapphus, tvättstugor osv.) och det är den elen solcellerna försörjer.